STADT BAD OLDESLOE
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt

Anschrift/ Zentrale:	Stadthaus, Markt 5, 23843 Bad Oldesloe Telefon Telefax Internet	 04531/504-0 04531/504-900 www.badoldesloe.de
Geschäftszeiten	Mo. - Fr. Do.	08.00 – 12.00 Uhr 14.30 – 17.00 Uhr
Bankverbindung	Sparkasse Holstein BLZ 213 522 40, Kto. 455 weitere Bankverbindungen unter www.badoldesloe.de	
Auskunft erteilt	Frau Rowe Stadthaus – Markt 5, Ebene 9 – Raum 9.02 Telefon Telefax Nicole.rowe@badoldesloe.de	 04531/504-430 04531/504-900
Aktenzeichen	IV.30.0 623.25 Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt	
Datum	8.10.2015	

Herr … / Frau …

Straße, Hausnummer

23843 Bad Oldesloe

Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“

Blockinnenbereich zwischen Bahnhofstraße, Brunnenstraße, Mewesstraße und Reimer-Hansen-Straße
Einladung zur Bürgerwerkstatt

Sehr geehrter Herr … / Sehr geehrte Frau …,

der Blockinnenbereich zwischen Bahnhofstraße, Brunnenstraße, Mewesstraße und Reimer-Hansen-Straße in Bad Oldesloe soll neu gegliedert und gestaltet werden, um die Aufenthalts- und Wohnqualität des Gebietes zu steigern.

Da Sie als Eigentümer / Eigentümerin bzw. Mieter / Mieterin einer Immobilie in diesem Bereich direkt betroffen sind möchte ich Sie gerne zu der Bürgerwerkstatt einladen, bei der über den weiteren Ablauf informiert wird sowie Ihre Anregungen und Ideen eingebracht werden können.

Die Bürgerwerkstatt findet statt am:

Dienstag, den 29. September 2015 um 18:00 Uhr
im Bella-Donna-Haus, Bahnhofstraße 12, 23843 Bad Oldesloe

Ich hoffe auf Ihr reges Interesse.

Mit freundlichen Grüßen

Tassilo von Bary
Bürgermeister

Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ - Blockinnenbereich zwischen Bahnhofstraße, Brunnenstraße, Mewesstraße und Reimer-Hansen-Straße Bürgerwerkstatt

Dienstag, den 29. September 2015 um 18:00 Uhr im Bella-Donna-Haus, Bahnhofstraße 12, 23843 Bad Oldesloe

Vorherige Ortsbegehung um 17:30 Uhr, Treffpunkt vor dem Bella-Donna-Haus

Programm:

Begrüßung

Vorstellen der Ziele und Rahmenbedingungen

Erste Fragen und Anregungen

Gruppenarbeit Phase 1

Pause

Gruppenarbeit Phase 2

Präsentation der Ergebnisse

Diskussion der Ergebnisse (Fragen und Anregungen)

Für Fragen und Diskussion stehen Ihnen Vertreter der Stadtverwaltung Bad Oldesloe, die Stadtplaner des Büros BCS stadt + region sowie zwei Fachleute aus den Bereichen Verkehrsplanung und Landschaftsplanung als Ansprechpartner zur Verfügung.

Für die Veranstaltung sind 2,5 Stunden angesetzt. Kinder sind auf der Veranstaltung sehr willkommen, es wird eine Kinderbetreuung angeboten.

Moderation Bürgerwerkstatt
Stadt Bad Oldesloe – Blockinnenbereich
29. September 2015, 17:30 – 19:30 Uhr
Bella-Donna-Haus, Bad Oldesloe

17:30 Uhr Ortsbegehung: Eintreffen der BürgerInnen und gemeinsamer Rundgang durch den Blockinnenbereich.

18:00 Uhr Begrüßung: Kerstin Langmaack (Stadtplanerin, BCS stadt und region) begrüßt die rund 15 interessierten BürgerInnen und stellt die anwesenden Fachpersonen vor, welche den BürgerInnen innerhalb der geplanten Arbeitsgruppenphase mit Fachwissen zur Seite stehen.

18:05 Uhr Begrüßung des Bürgermeisters: Tassilo von Bary (Bürgermeister, Stadt Bad Oldesloe) begrüßt die BürgerInnen und stellt die Ziele der Veranstaltung dar.

18:10 Uhr Präsentation zur Bürgerwerkstatt: Stephanie Eilers (Stadtplanerin, BCS stadt und region) zeigt Charakteristika des Plangebietes, Rahmenbedingungen sowie Zielsetzungen auf und präsentiert das Gesamtverfahren des Planungsprozesses. Weiterhin stellt Frau Eilers die erfolgte Bestandsaufnahme, Ergebnisse der ersten Eigentümerbeteiligung und erste Konzeptideen vor. Die Präsentation wird durch das Aufzeigen des Ablaufs der Bürgerwerkstatt abgerundet.

18:30 Uhr Fragen und Diskussion: Einige BürgerInnen äußerten, sie seien nicht auf die geplante Länge der Veranstaltung vorbereitet und bräuchten zudem im Vorfeld einer Bürgerwerkstatt mehr Zeit, um sich vorzubereiten und Ideen zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde beschlossen, die Veranstaltung zu verkürzen und zeitnah eine weitere Bürgerwerkstatt durchzuführen. Weiterhin wurde angeregt, die Unterlagen der Bürgerwerkstatt im Internet und somit allen interessierten AnwohnerInnen und EigentümerInnen zur Verfügung zu stellen, diesem Anliegen stimmen die anwesenden VertreterInnen der Verwaltung zu.

18:40 Uhr Arbeitsgruppenphase: Kerstin Langmaack übernimmt die Moderation des Verfahrens und ihre Mitarbeiterinnen Anika Slawski, Lisa Homagk und Stephanie Eilers führen Protokoll in den einzelnen Arbeitsgruppen. An zwei Arbeitsplätzen wurden Entwicklungspotenziale sowie Problemstellungen diskutiert und erörtert. Zur Klärung von fachlichen Fragen wurden die Gruppen durch Thilo Scheuber (Fachbereichsleiter Bauamt, Stadt Bad Oldesloe), Nicole Rowe (Sachbereichsleiterin Planung und Umwelt, Stadt Bad Oldesloe), Marianne Sommer (Landschaftsplanerin, BCSG GmbH), Dominik Larsen (Verkehrsplaner, BCSG GmbH) und Stephanie Eilers (Stadtplanerin, BCS stadt und region) begleitet.

19:10 Uhr Ergebnisse der Arbeitsgruppenphase: Zum Ende der Arbeitsgruppenphase hängen die Gruppen ihre Pläne bzw. Darstellungen an ein Flip-Chart. Die erarbeiteten Resultate wurden durch AnwohnerInnen des Blockinnenbereiches sowie Herrn Larsen vorgestellt.

Die Arbeitsgruppen thematisierten Folgendes für ihren Blockinnenbereich:

- Probleme mit Entwässerung, Bodenuntergrund lässt kaum Regenwasser versickern
- Moorboden berücksichtigen bei zusätzlicher Bebauung/Versiegelung (auch Stellplätze)
- Regenrückhaltemaßnahmen (auch unterirdisch) und Begrünung notwendig
- Entwässerungsschacht, Stauwasser → Anschluss der einzelnen Grundstücke an Entwässerung klären (Zuordnung der Anschlüsse notwendig)
- Abhängigkeit vom Wasserstand
- Brunnen auf Erbgrundstück (Brunnenstraße)

- Dachterrassen und Balkone am Gebäudebestand → mehr Freifläche für BewohnerInnen, z.B. Ausbau der Mehrfamilienhausdächer, Anbringen von Außenbalkonen
- Bauliche Erweiterung Mehrfamilienhäuser → mehr Wohnraum für BewohnerInnen, z.B. Anbauten in Holzbauweise
- Baulückenschließung: vorhandene Fenster der Nachbargebäude berücksichtigen
- Eingangssituation an nordwestlicher Ecke gestalten → Aufwertung der Ecke durch Gestaltung, zurückgesetztes Gebäude zur Nachverdichtung
- Mehr Grün (insb. Bahnhofstraße, Ecke Reimer-Hansen-Straße)

- Dachbegrünung und Dachterrassen begrüßt
- Nutzung von Gemeinschaftsgärten → Bedarf prüfen, Verantwortung klären
- Belassen der Gärten (Reihenhäuser), Abtrennen durch Hecke
- Mehr Sitzmöglichkeiten im Grünen → Bänke, z.B. Rundbank um Baum
- Gewünscht: Fahrradstellplätze, Wäscheplätze
- Mülleimer, Sammelcontainer, Aschenbecher, Hundekotbeutelstationen
- Mehr Licht zwischen den Gebäuden gewünscht
-
- Grundstücke Erbgemeinschaft (Brunnenstraße): Interesse vom Nachbarn, das Grundstück der Erbgemeinschaft und das Hintergrundstück der Stadt Bad Oldesloe anzukaufen
- → vorne Bebauung (Baulückenschließung), hinten Parkmöglichkeiten
- Ampel Mewesstraße abgeschaltet ab 22 Uhr
- Parksituation nicht optimal
- Neuordnung der Innenhofstellplätze notwendig

- Teilweise zugeparkte Durchfahrten, Parken auf Gehwegen und Einfahrten zu den Grundstücken
- EigentümerInnen Brunnenstraße: Parken auf Gehfläche (Problem: Gehweg hell / Parken: dunkel) → keine räumliche, deutlich erkennbare Abgrenzung
- keine zusätzlichen Parkplätze für MieterInnen benötigt, aber für MieterInnen aus der Umgebung → ggf. Anlage einer Mietergarage
- Ideen: Parkmöglichkeit als Paternoster (2 Ebenen), 1,5-stöckige Garagen
- Garage 2-geschossig für mehr Stellplätze auf komprimierter Fläche
- Errichten einer Tiefgarage → Bodenbeschaffenheit prüfen
- Weniger Versiegelung durch Tiefgarage

- Baulücke Brunnenstraße 24: Fenster im Erdgeschoss und Obergeschoss zur Baulückenseite, Zufahrt zum Hintergrundstück (Garage) → hier keine Bebauung gewünscht
- Mehrfamiliengebäude: MieterInnen finden Situation gut, so wie sie ist (Grünfläche zwischen den Gebäuden und Terrassen für EG-BewohnerInnen) → eher gegen eine Nachverdichtung
- Raum zwischen den Mehrfamiliengebäuden ist recht lang und schmal, Bedenken bzgl. des Lichteinfalls, wenn die Bebauung geschlossen wird
- Angst vor Mieterhöhungen (Belegungsbindung ausgelaufen)
- Bedarf an kleinen Wohnungen
- Kritik an 50er-Jahre Schuppen

- Einbindung in die Umgebung, Lage des Blockinnenbereiches (Nähe zum Bahnhof)
- Lärmschutz Mewesstraße (Wohngebäude)
- Sicherheit auf den Privatflächen (v.a. nachts) → Aufwertung des Blockinnenbereiches sinnvoll
- Neuordnung, Umorganisation, Neugestaltung generell begrüßt

19:25 Uhr: Frau Langmaack sagt einige abschließende Worte zur Beteiligung und weist nochmals auf die nächste Veranstaltung hin, für die der Termin noch bekannt gegeben wird.

19:30 Uhr: Abschluss und Verabschiedung, Ende der Veranstaltung

Stadt Bad Oldesloe

Innenverdichtung des Blockinnenbereichs „Bahnhofsstraße – Brunnenstraße – Mewesstraße – Reimer-Hansen-Straße“

- Bürgerwerkstatt -

29. September 2015

BCS stadt+region
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 31 75 04 50
Fax +49 451 31 75 04 66
Mail luebeck@bcsg.de
Web www.bcsg.de

AGENDA

01 | PLANGEBIET

02 | RAHMENBEDINGUNGEN & ZIELSETZUNG

03 | PLANUNGSPROZESS

04 | BESTANDSAUFNAHME

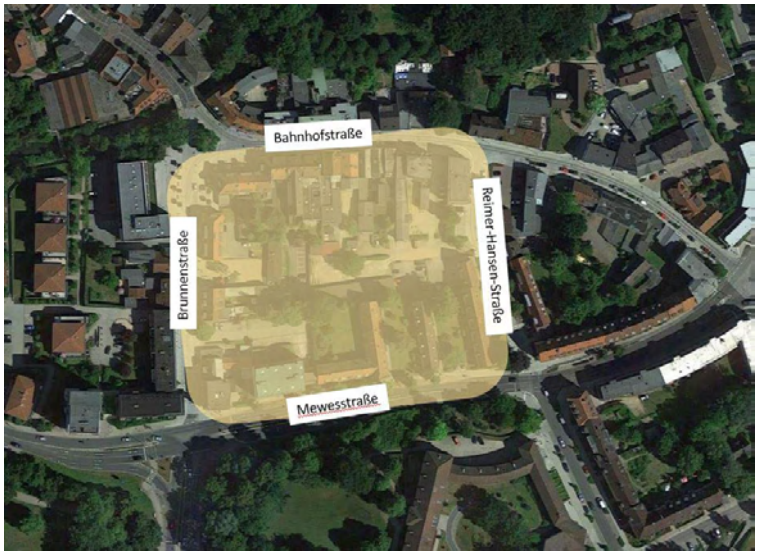
05 | ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBETEILIGUNG

06 | ERSTE KONZEPTIDEEN

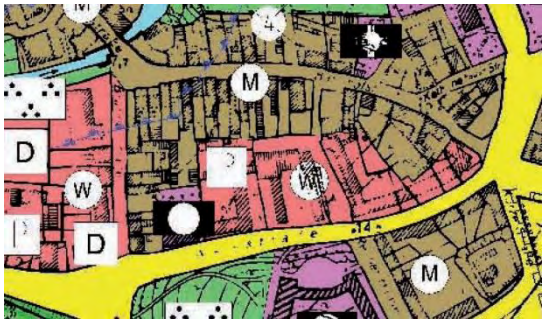
07 | ABLAUF DER BÜRGERWERKSTATT

01 | PLANGEBIET

- Größe: rd. 1,6 ha
- Zwischen Innenstadt und Bahnhof gelegen
- Bahnhofsstraße | Brunnenstraße Mewesstraße | Reimer-Hansen-Straße



- Festsetzung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche + Gemischte Baufläche



02 | RAHMENBEDINGUNGEN & ZIELSETZUNG

NOTWENDIGKEIT DER INNENVERDICHTUNG

- Demographischer Wandel
- Gesellschaftliche und ökologische Aspekte
- Moderne Entwicklung notwendig, an Bedarfe in Bad Oldesloe angepasst
- Teil des Städtebauförderprogrammes „Stadtumbau West“
- Liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“

02 | RAHMENBEDINGUNGEN & ZIELSETZUNG

ZIELSETZUNG

- Entwicklung einer städtebaulichen Lösung für den Blockinnenbereich im ‚Sanierungsgebiet südliche Innenstadt‘
- Unter Einbezug der 3 Säulen der Nachhaltigkeit (**sozial | ökonomisch | ökologisch**)
- v.a. klimaschützende und energetische Aspekte

- Aufzeigen von **Entwicklungspotentialen** und **Perspektiven** bezüglich:

- Gestalterische, zeitgemäße + funktionale Neuordnung
- Ergänzung + Entwicklung der Baustrukturen
- Belebung + Aufwertung des Bestandes
- Schließen von Baulücken, Nachverdichtung, Nutzungsergänzung (Innenentwicklung)

03 | PLANUNGSPROZESS

Ablauf des Planungsprozesses:

- ✓ Grundlagenermittlung
  - Bestandsaufnahme
  - Eigentümerbeteiligung

- ✓ Vorentwurf
  - Konzepte inkl. Alternativen (Varianten)

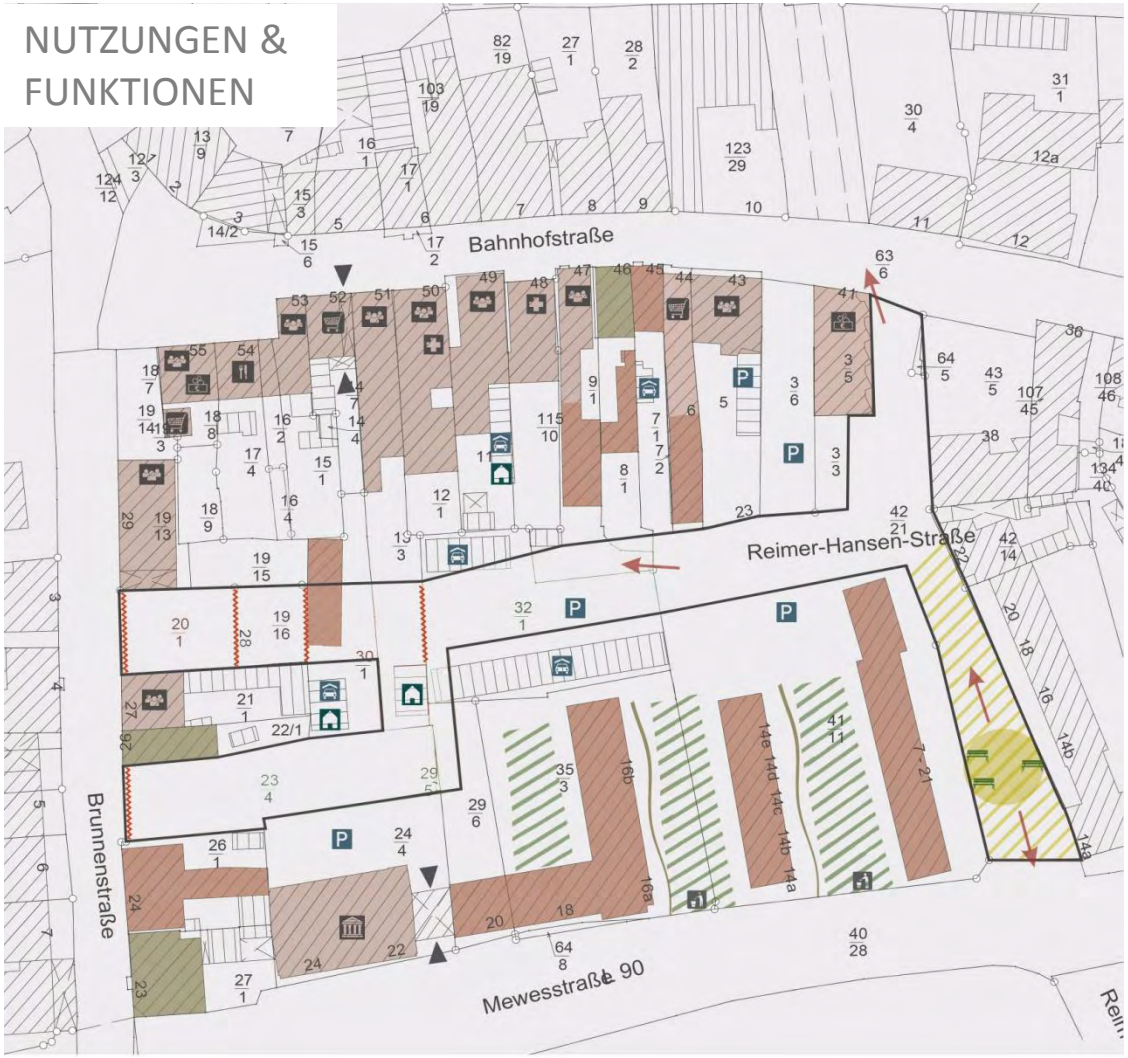
- ➢ **Bürgerwerkstatt**
  - Ideensammlung für den Entwurf

Entwurf
- Ausarbeitung der ausgewählten Alternative

parallel: Beteiligung

04 | BESTANDSAUFNAHME

NUTZUNGEN & FUNKTIONEN



- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung im EG Wohnen im OG
- Leerstand
- öffentlicher Raum
- Rasenfläche
- Platzsituation
- Durchgang
- Sichtbeziehungen
- Weg
- Barriere (Zaun, Schranke)
- Stellplätze
- Garage
- Schuppen
- Parkbank
- Müllsammelplatz
- bank / Versicherung
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Arzt
- Gastronomie
- Verwaltung

04 | BESTANDSAUFNAHME

04 | BESTANDSAUFNAHME

GEBÄUDEBESTAND & GEBÄUDEALTER

05 | ERGEBNISSE EIGENTÜMERBETEILIGUNG

BEBAUUNGSSTRUKTUREN
- Bebauung: Nachverdichtung denkbar
  - Blockrand und Innenbereich, keine massiven Neubauten, barrierefreie Wohnungen, Balkone, (Hoch-)Terrassen

VERKEHRSTECHNISCHE INFRASTRUKTUR
- Verkehr / Stellplätze: Pkw-Stellplätze
  - Neuordnung, Begrünung (naturbelassen); Fahrradstellplätze, Verkehrsberuhigung, 20er-Zone beachten, Garagen aufbessern

GRÜNBEREICHE
- Begrünung , Grünflächen / Bepflanzung
  - Wichtig waren u.a.: begrünte Stellplätze, Begrünungen im Innenbereich

FREIRAUM
- Platzgestaltung
  - Wichtig waren u.a.: Spielmöglichkeiten, Sportangebote, Gestaltung, Sauberkeit, Sitzmöglichkeiten, Müllsammelplätze

06 | KONZEPT

STRUKTURKONZEPT 1

STRUKTURKONZEPT 2

06 | KONZEPT – VARIANTEN

VARIANTE 1

BCS stadt+region BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

06 | KONZEPT – VARIANTEN

VARIANTE 2

06 | KONZEPT – VARIANTEN

VARIANTE 3

BCS stadt+region BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

06 | KONZEPT – VARIANTEN

VARIANTE 4

07 | BÜRGERWERKSTATT

- Ideensammlung der interessierten AnwohnerInnen im Rahmen der Bürgerwerkstatt am 29.09.2015

Ablauf:

- ✓ Vorstellen der Ziele und Rahmenbedingungen
  Erste Fragen und Anregungen — 20 Min.

Gruppenarbeit Phase 1 — 30 Min.
Pause (20 Min.)
Gruppenarbeit Phase 2 — 30 Min.

Präsentation und Diskussion der Ergebnisse im Plenum — 30 Min.
Diskussion der Ergebnisse
(Fragen und Anregungen) — 15 Min.

- Einarbeiten der Ideen in das Konzept

HABEN SIE ERSTE FRAGEN ODER ANREGUNGEN?

VIELEN DANK!

WIR WÜNSCHEN IHNEN
EINE NETTE UND KREATIVE
ARBEITSPHASE

BCS stadt+region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®